

# KFE

Klagenemnda For Eierskifteforsikring

## KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING UTTALELSE KFE – 434

22.11.13

**Saken omhandler:** Ufaglærte arbeider utført på boligens el-anlegg. Avhendingsloven §§3-7 / 3-8.

Rekkehus oppført i 1952, ble i januar 2013 solgt "som den er" for kr. 1 775 000,-. Overtakelsen fant sted 10.02.2013. Kun 3 dager etter overtakelsen av boligen reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA ("selskapet"). Det ble reklamert over at store deler av boligens elektriske anlegg så ut til å være gjort av ufaglært person. Det ble utarbeidet en el-rapport over boligens anlegg som avdekket en rekke mangler på anlegget, da særlig på de deler av huset som hadde blitt pusset opp i 2008. Det ble avdekket at kabler ikke hadde blitt forskriftsmessig eller fagmessig festet/forlagt/avsluttet på flere steder i stue, gang og kjøkken, samtidig som at det ble registrert avklipte jordinger i kabler, feil type kontakter og manglende jordfeilvern. På vegne av kjøper ble det anført at selger hadde tilbakeholdt opplysninger og gitt uriktige opplysninger om ufaglærte arbeider på boligens el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at selger i sin egenerklæring kun hadde opplyst at "noe" elektrisk arbeid hadde blitt utført av ufaglært. Selger hadde imidlertid unnlatt å opplyse om at alt av elektrisk arbeid i boligens tilbyggede del hadde blitt utført av ufaglært person. Selskapet avslo kjøpers reklamasjon med den henvisning at det reklamerte forhold hadde blitt opplyst i selgers egenerklæring ved salget, og at kjøper ikke kunne gjøre forholdene gjeldende som mangel etter avhl. § 3-10, jf. § 3-1. Selskapet kunne videre ikke se at det forelå opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter et nytt avslag fra selskapet, klaget Help Forsikring AS saken inn til KFE. Sekretariatet kom frem til at selger både hadde tilbakeholdt opplysninger om omfanget av ufaglært arbeid i boligen, samt gitt uriktige opplysninger om arbeidenes omfang jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet er uenig i sekretariatets vurdering, og har bedt om å få saken overprøvd av KFE.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr. 70 000,- inkl. mva (utbedringskostnader).

---

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Saken ligger nå noe annerledes an enn da sekretariatet inntok sitt standpunkt. Nytt i saken er at selskapet i sin klage til KFE (Bilag 18 til redegjørelsen) nå bestrider kjøpers forklaring om hva selger/megler skal ha sagt til kjøper forut for avtaleinngåelsen om hvilke arbeider selger har utført på det elektriske anlegget. Kjøpers forklaring står nå altså ikke ubestridt, slik sekretariatet la vekt på ved sin vurdering.

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

Partene er enige om at det i tillegg til de skriftlige opplysningene i selgers egenerklæringsskjema (Bilag 3 til redegjørelsen) ble gitt muntlig informasjon fra megler til klager. Megler er imidlertid ikke konfrontert med hvilke opplysninger som faktisk ble videreformidlet. Nemnda har derfor ikke det fulle informasjonsbildet og må derfor avvise saken fra realitetsbehandling. Det vises her til Mandatet for Klagekontoret for Eierskifteforsikring § 8, jf. § 5 bokstav B og D.

Nemnda finner avslutningsvis likevel grunn til å bemerke at dersom megler ved sin forklaring bekrefter noe i nærheten av hva som anføres fra klager, vil nemnda langt på vei være enig med klagers synspunkt.

### **Konklusjon:**

Klager gis ikke medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Vold, Leisner, Anderssen. Sekretær: Brodtkorb

---

Sekretariatets redegjørelse i KFFE sak nr. 11874-002-1261

Rekkehus ble i januar 2013 solgt "som den er" for kr. 1 775 000,- jf. kjøpekontrakten (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsoppgave (**bilag 2**) hvor kjøper blant annet ble opplyst:

#### **"... Standard**

*... Boligen ble tilbygget med ny yttergang og spisestue i 2011 (...) Videre er stue og soverom pusset opp...*

#### **... Byggeår**

*Ca. 1952. Tilbygg 2011...*

#### **... Diverse**

*- El-anlegg overleveres iht. besiktigelse, og vil være kjøpers ansvar og risiko...  
... - Selger opplyser om at noe elektrisk arbeid er utført av ufaglært person...".*

I selgers egenerklæringsskjema (**bilag 3**) ble det opplyst at selgerne kjøpte boligen i 2002 og hadde bodd i boligen i 10 år. Videre opplyste selger blant annet:

*"... Pkt. 9. Kjenner du til om det er/ har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr, ventilasjon? Svar: Nei...*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*... Pkt. 11. Kjenner du til om ufaglærte personer har utført arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som f.eks rørlegger, membranlegger, elektriker, snekker el? Svar: Ja. Kommentarer: Noe elektrisk... ”.*

Det ble videre utarbeidet boligtakst datert 27.09.2012 (**bilag 4**). Av taksten hitsettes:

**” ... 6. TEKNISK SPESIFIKASJON**

*... Tilleggsopplysninger:*

*... El-anlegget er et åpent anlegg og sanitæranlegget er av eldre standard...*

**... 14. MARKEDSVERDI**

*... Beskrevne bygning omhandler rekkehus oppført i 1952 og tilbygd i 2011 (...) Boligen har vært under renoveringer de siste årene og gjenstående renoveringsarbeider er å utføre... ”.*

Kjøper overtok boligen og signerte overtakelsesprotokollen den 10.02.2013 (**bilag 5**).

Ved e-post datert 13.02.2013 reklamerte kjøper v/Help Forsikring AS til Protector Forsikring ASA (”selskapet”) (**bilag 6**). Det ble reklamert over at store deler av boligens elektriske anlegg så ut til å være gjort av ufaglært, og/eller i strid med forskriftskrav. Av kjøpers reklamasjon hitsettes:

*”... Nylig ble det avdekket at store deler av det elektriske anlegget ser ut til å være gjort ufaglært, og/eller er ikke i henhold til forskriftskrav.*

*Det er ikke gitt opplysninger om ovennevnte forhold ved salget, og vår klient mener derfor at dette er et negativt avvik i forhold til den avtalen som er inngått...*

*... Det iverksettes undersøkelser for å avdekke skadens årsak og omfang... ”.*

Ved e-post datert 13.02.2013 (**bilag 7**) ba Help Forsikring AS selskapet om å oversende en redegjørelse over hvilke elektriske arbeider som hadde blitt gjort av ufaglært i boligen, og hva som eventuelt hadde blitt gjort faglært.

Ved e-post til Help Forsikring AS datert 05.03.2013 (**bilag 8**) oversendte selskapet opplysninger fra selger. Av selskapets e-post hitsettes:

*”Viser til reklamasjon sendt i ovennevnte sak. Undertegnede har nå vært i kontakt med selger. Han informerer om at følgende er gjort ufaglært:*

- *Nye ledninger i stue, kjøkken og soverom. (Skiftet ut gamle ledninger/stikkontakter, beholdt gamle kurser osv.)*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Dokumentasjon kan oversendes undertegnede så snart dette foreligger. ”.*

Kjøper rekvirerte Selfors Installasjon AS v/Asbjørn Sannes til å besiktige boligens elektriske anlegg, og det ble utarbeidet befaringsrapport (udatert) (**bilag 9**). I rapporten fremgikk det at det hadde blitt avdekket en del mangler på boligens el-anlegg, spesielt på de deler av huset som hadde blitt pusset opp i 2008. Av rapporten hitsettes:

*”Etter gjennomgang av det elektriske anlegget er det funnet en del mangler, spesielt på de deler av huset som er pusset opp i 2008, se vedlagte kommentarer og bilder.*

- ... - Kabler ikke forskriftsmessig eller fagmessig festet eller forlagt i stue...*
- ... - Kabler ikke forskriftsmessig eller fagmessig avsluttet i stue. Jordingen i kabel klipt.*
- Kabler ikke forskriftsmessig eller fagmessig avsluttet i gang. Jordingen i kabel klipt.*
- Kabler ikke forskriftsmessig eller fagmessig festet, forlagt eller avsluttet i kjøkken...*
- ... - Feil type kontakt, uten jord i kjøkken.*
- Kabler ikke forskriftsmessig eller fagmessig festet eller avsluttet i gang.*
- Kabler ikke forskriftsmessig eller fagmessig festet i kjøkken. Feil type kontakt, uten jord...*
- ... - Kabler ikke forskriftsmessig eller fagmessig festet eller forlagt i gang. Utsparing i kapsling feil.*
- Kabler ødelagt ved at klips er spikret gjennom kabelen.*
- Jordinger i kabler klipt, generelt.*

*I tillegg er ingen av kursene som går til de oppussede delene med jordfeilvern, noe som er et krav ihht NEK 400.2006 411.3.3 som var gjeldende fra 2006.*

*Gjennomgangen er basert på en visuell inspeksjon og ingen målinger er foretatt.*

*Alle kabler hvor jordinger er klipt må byttes, samt det meste av kontakter og brytere. Vern på kursene til den oppussede delen må byttes til jordfeilautomater.*

*Kostnadsoverslag på dette er ca. 70 000,- inkl. mva... ”.*

Help Forsikring AS oversendte befaringsrapporten til selskapet i e-post datert 15.03.2013 (**bilag 10**), og fremsatte spesifisert reklamasjon på vegne av kjøper. Det ble anført at selger hadde tilbakeholdt opplysninger og gitt uriktige opplysninger om ufaglærte arbeider på boligens el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Av kjøpers e-post hitsettes:

*”... Det er i egenerklæringen opplyst at ”noe” elektrisk arbeid er utført ufaglært. Det viser seg imidlertid at det er langt mer enn ”noe” arbeid.*

*Etter at elektriker har vært på befaring, viser det seg at det ufaglærte arbeidet er omfattende. Kostnaden ved utbedring er beregnet til totalt kr 70 000. Se vedlagte kostnadsoversikt.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskiftforsikring

*Etter vår oppfatning foreligger det kjøpsrettslige mangler ved selgers ytelse som gir vår klient rett til prisavslag/erstatning...*

*... Misligholdt opplysningsplikt:*

*Selger har tilbakeholdt opplysninger ved ikke å opplyse om at alt elektrisk arbeid som er utført i tilbygget er utført av ufaglært. Det er ikke tilstrekkelig å opplyse om at "noe" er utført ufaglært. Dette er en villedende opplysning idet det viser seg at samtlige arbeider som er utført i selgers eiertid er gjort ufaglært. Dette gjelder hele det nye tilbygget. Dersom noe arbeid i det hele tatt er gjort faglært i selgers eiertid, bes det om at selger dokumenterer dette.*

*Det anføres at det foreligger en mangel etter avhl §§ 3-7 og 3-8.*

*Krav om prisavslag:*

*Det kreves prisavslag lik utbedringskostnader inklusive utgifter til fagkyndig vurdering, totalt kroner 70 000,-...".*

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon i brev datert 25.03.2013 (**bilag 11**). Av selskapets avslagsbrev hitsettes:

*"... I selgers egenerklæringsskjema er det opplyst om forholdet det nå reklameres på. Dersom det elektriske anlegget var av særlig betydning for kjøper burde de spurt selger om dette før avtaleinngåelsen. I denne sammenheng nevnes også, dersom det skal vise seg at risikoopplysningene er symptomer på større skade, at dette er en kjøpers risiko. Når kjøper ikke har foretatt nærmere undersøkelser av de gitte risikoopplysninger forut for kjøpet, må deres kunde anses for å ha akseptert den risikoen som ligger i at skadeomfanget kan være større enn først antatt. At kjøper i slike tilfeller anses for å ha overtatt risikoen for skadeomfanget, ble blant annet uttalt av Høyesterett i Rt. 2002 s. 1425.*

*Selskapet kan ikke se det reklamerte forhold utgjør noe avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-1.*

***Vedrørende selgers opplysningsplikt***

*... Som deres kunde er kjent med har selger opplyst om noe ufaglært arbeid på det elektriske anlegget. Videre er det opplyst i verdi og lånetaksten at det elektriske anlegget er av eldre standard. I telefonsamtale med undertegnede forklarer selger at de ikke har gjort noen omfattende arbeider på det elektriske anlegget i deres eiertid.*

*Selskapet kan ikke se at det foreligger noen opplysningssvikt fra selgers side, jf avhl. § 3-7.*

*For at en opplysning skal kunne sies å være uriktig i henhold til avhl. § 3-8 må opplysningen være konkret. I tillegg må det være en opplysning som kjøper har hatt grunn til å stole på jf. Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 90.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det er lagt til grunn i rettspraksis at egenerklæringen til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikringen må forstås som en angivelse av selgers kunnskap om eiendommen. Opplysninger gitt i egenerklæringen kan ikke tolkes som konkret, objektivt beskrives. Det vises her til LB-2001-955 og LB-2008-95064.*

*Videre kan ikke selskapet se at opplysningen gitt i selgers egenerklæringsskjema i denne saken er en objektivt sett uriktig opplysning, all den tid noe elektrisk arbeid er gjort ufaglært.*

*På bakgrunn av ovennevnte kan vi ikke se at det er grunnlag for å konstatere at selger har gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger i denne saken og det foreligger således ingen rettslig mangel i henhold til avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8 jf. 3-9, 1.pkt... ”.*

Ved e-post datert 18.04.2013 (**bilag 12**) uttalte Selfors Installasjon AS v/Asbjørn Sannes om de estimerte utbedringskostnadene i sin forrige rapport (bilag 9). Av e-posten hitsettes:

*” ... Viser til samtale, og bekrefter herved at kostnadsoverslaget er på de deler av bygget som er pusset opp siden 2008 i følge selger.*

*Det er andre mangler fra tidligere, men disse er ikke medtatt i rapport eller kostnadsoverslag som tidligere er sendt... ”.*

Help Forsikring AS opprettholdte kjøpers krav og varslet rettslige skritt i saken i e-post til selskapet datert 19.04.2013 (**bilag 13**). Av kjøpers e-post hitsettes:

*” ... Vår tidligere fremsatte reklamasjon vedrørende det elektriske anlegget i boligen fastholdes, og vi vil komme med noen ytterligere bemerkninger i saken.*

*I Deres tilbakemelding er det tatt til orde for at det i selgers egenerklæringsskjema er opplyst om forholdet det reklameres på. Dette bestrides. ”Noe” må ved normal språklig forståelse tolkes dit hen at det er snakk om et mindre omfang. Ved å legge til denne opplysningen i egenerklæringsskjemaet bagatelliseres opplysningen om ufaglært arbeid. Da vår klient kjøpte boligen, hadde de dessuten i forkant uttrykt bekymring for opplysningen ”noe elektrisk er utført av ufaglært”. Kjøper kontaktet megler for å forhøre seg om dette. Megleren kontaktet da selger, og selger opplyste at det kun var snakk om skifting av en og annen stikk og boks. Megler videreformidlet denne informasjonen til vår klient og forsikret kjøper om at det ikke var snakk om noen store endringer.*

*Rapporten fra elektrikerens som tidligere er tilsendt, viser imidlertid at det ufaglærte arbeidet er omfattende. Rapporten gjelder kun arbeid som må ha blitt utført de siste ti år, altså i selgers eiertid. Det vises til vedlagte bekreftelse fra elektrikerens. Utbedringskostnaden er kroner 70 000, og dette er langt mer enn det selger har gitt opplysninger om.*

*Denne side anfører at det åpenbart er gitt uriktige opplysninger, og at opplysningene klart har virket inn på avtalen.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Det vises for øvrig til Oslo tingrettsdom, TOSLO-2007-150512. I egenerklæringen utfylt i forbindelse med salget var det opplyst at selger selv hadde trukket diverse ledninger og koblet noe rør. Kort tid etter overtakelsen engasjerte kjøper en elektrosakkyndig til å gjennomgå det elektriske anlegget i boligen. I rapporten fra HP-Elektro AS ble det påpekt feil og mangler, som det etter den sakkyndiges oppfatning, var nødvendig å få utbedret. Kostnadene for å få utbedret det elektriske anlegget ble av takstmannen anslått til å ligge mellom kr 50 – 60 000. Tingretten fant det sannsynliggjort at det var – til dels alvorlige – mangler ved det elektriske anlegget og som direkte kan tilbakeføres til selgers egne utførte arbeider. Etter tingrettens vurdering hadde selger gitt ufullstendige opplysninger slik at forholdet måtte vurderes som en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-9 første punktum, jf. § 3-7. Etter rettens vurdering var ikke opplysningen i egenerklæringsskjemaet om at selger selv har ”trukket div.kabler” tilstrekkelige opplysninger til at opplysningsplikten er oppfylt. Selger burde her gitt mer spesifikke opplysninger om omfanget og karakteren av de arbeidene han hadde utført.*

*Dommen har klare paralleller til foreliggende sak... ”.*

Selskapet opprettholdte sitt avslag overfor Help Forsikring AS i e-post datert 30.04.2013 (**bilag 14**). Selskapet viste til sine tidligere fremsatte anførsler i saken.

Help Forsikring AS klaget saken inn til Klagekontoret for Eierskifteforsikring (KKFE) ved brev datert 07.08.2013 (**bilag 15**). Det ble i klagen fastholdt at feil ved elektrisk anlegg utgjorde mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Av kjøpers klage hitsettes:

*”... Misligholdt opplysningsplikt*

*Det legges til grunn at selger ”kjente eller måtte kjenne til” feilene som fremgår av el-rapporten og som det reklameres over. Det vises til Protector's uttalelse i deres brev av 25.03.13; ”I selgers egenerklæringsskjema er det opplyst om forholdet det nå reklameres på”.*

*Twisten dreier seg således om hvorvidt selger har gitt korrekte og fullstendige opplysninger om det ufagmessige arbeidet som er avdekket.*

*Protector har tatt til orde for at selger har gitt korrekte opplysninger om forholdet som det reklameres på. Dette bestrides. ”Noe” må ved normal språklig forståelse tolkes dit hen at det er snakk om ufaglært arbeid av et mindre omfang. Opplysningen er etter vår oppfatning ufullstendig, all den tid det viser seg at alt det elektriske arbeidet i den oppussede delen av boligen er utført ufagmessig.*

*Denne side anfører prinsipielt at selger har gitt uriktige opplysninger om omfanget av ufaglært elektrisk arbeid i boligen. Det må anses bagatelliserende og misvisende at selger kun opplyser om at ”Noe” er elektrisk arbeid er utført av ufaglært.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Bagatelliseringen må i alle fall sies å gjøre seg gjeldende når selger muntlig følger opp med at det kun er skiftet ” en og annen boks og stikk”.*

*Uavhengig av boligens generelle stand og alder vil en feil som dette virke inn på avtalen. Slik det elektriske anlegget nå er koblet utgjør det en stor fare for brann, og umiddelbar utbedring er nødvendig. Utbedringskostnadene er vurdert til kr 70.000, hvilket går utover hva kjøper kunne forvente basert på opplysningene gitt i forkant av kjøpsavtalen.*

*Det anføres med dette at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8... ”.*

Selskapet oversendte sakens dokumenter til KFFE ved brev datert 09.08.2013 (**bilag 16**). Selskapet viste til sitt brev av 25.03.2013 for selskapets standpunkt i saken (bilag 11).

Sekretariatet til Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsa avgjørelse i saken datert 16.08.2013 (**bilag 17**). Sekretariatet kom frem til at selger både hadde tilbakeholdt opplysninger om omfanget av ufaglært arbeid i boligen, samt gitt uriktige opplysninger om arbeidenes omfang jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

*”Kjøper/klager har sendt inn klage over selskapets avgjørelse knyttet til ufaglærte arbeider på boligens elektriske anlegg, og anfører at det reklamerte forhold må være dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i henhold til avhendingsloven.*

*For sekretariatet blir spørsmålet om eiendommen har en mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.*

*Etter avhl. § 3-7 vil eiendommen ha en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om forhold selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøper kunne regne med å få opplysninger om, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.*

*Etter avhl. § 3-8 vil eiendommen ha en mangel dersom omstendigheter ved eiendommen ikke svarer til opplysninger som selger har gitt kjøper, forutsatt at man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt. For at en opplysning skal anses å være uriktig etter § 3-8, må opplysningen være spesifisert, konkret, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på den. Det vises her til forarbeidene til § 3-8, Ot.prp.nr.66 (1990-1991).*

*Sekretariatet legger til grunn at selger ”kjente eller måtte kjenne til” de elektriske feil som er avdekket i boligen og som fremgår av skaderapporten til Selfors Installasjon AS. Det vises i den sammenheng til selskapets brev av 25.03.13, der selskapet bemerker at det reklamerte forhold ble opplyst i selgers egenerklæringsskjema. Spørsmålet for sekretariatet blir da hvorvidt selger har gitt korrekte og fullstendige opplysninger om det ufaglærte arbeidet som er avdekket.*

*Help Forsikring AS anfører i sin e-post til selskapet av 19.04.2013 at opplysningen i selgers egenerklæring om at ”noe” elektrisk arbeid hadde blitt utført av ufaglært, måtte forstås dit hen at det*



# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*var snakk om et mindre omfang. Dette sett hen til at kjøper i forkant av avtaleinngåelsen hadde blitt opplyst av selger at det kun var snakk om skifting av en og annen stikk og boks. Megler hadde videreformidlet denne informasjonen til kjøper og forsikret kjøper om at det ikke var snakk om store endringer.*

*Selskapet har ikke bestridt at disse muntlige opplysningene fra selger og megler ble formidlet til kjøper i forkant av avtaleinngåelsen. Sekretariatet legger derfor de faktiske omstendighetene til grunn for sin vurdering.*

*Når det i etterkant av overtakelsen av boligen viser seg at alt av elektriske arbeider på boligens tilbygg er gjort ufaglært, er sekretariatet av den oppfatning at selgers skriftlige og muntlige opplysninger om omfanget av ufaglærte arbeider på el-anlegg, ikke er dekkende for de faktiske forhold. Slik sekretariatet ser det har selger både tilbakeholdt opplysninger om omfanget av ufaglært arbeid i boligen, samt gitt uriktige opplysninger om arbeidenes omfang jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.*

*Sekretariatet er videre av den oppfatning at omfanget av ufaglærte arbeider på el-anlegg har virket inn på avtalen mellom partene, jf. avhendingsloven § 3-7 første ledd annet punktum og § 3-8 annet ledd.*

*Opplysninger om ufaglærte arbeider på elektrisk anlegg er opplysninger som generelt er kjøpsmotiverende for en kjøper i alminnelighet. Det er på det rene at kjøper nå må foreta utbedringsarbeider for å få anlegget i forskriftsmessig og forsvarlig stand. Mangelens art tilsier at innvirkningskriteriet er oppfylt i dette tilfellet. Dersom fullstendige og korrekte opplysninger hadde blitt gitt, hadde kjøper kunnet justert sin budgivning etter dette. Den uriktige og mangelfulle opplysningen om ufaglærte arbeider på el-anlegg har virket inn på avtalen mellom partene.*

*Sekretariatet konkluderer derfor med at ufaglærte arbeider på boligens elektriske anlegg utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.*

*Sekretariatet tar ikke stilling til utmåling av prisavslag i henhold til avhl. § 4-12. ”.*

Selskapet klaget saken inn til Klagenemnda for Eierskifteforsikring (KFE) ved brev datert 05.09.2013 (**bilag 18**). Av selskapets klage hitsettes:

*” ... Selskapet er ikke enig i vurderingen og ønsker saken forelagt KFE.*

*Undertegnede ønsker å komme med følgende presiseringer til avgjørelsen.*

*Selger har opplyst at han skiftet ut diverse stikkontakter og ledninger i hans eiertid. Se e-post sendt til Help Forsikring 05.03.2013. Dette er samme opplysning selger formidlet via megler. Selger mottok aldri noe direkte spørsmål fra kjøperne vedrørende dette. Viser i denne sammenheng til at kjøperne har en undersøkelsesplikt når det er gitt risikoopplysninger i salgsdokumentasjonen.*

# KFE

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

*Selskapet bestrider at det skal ha vært gitt noen andre opplysninger under salgsprosessen slik Help Forsikring anfører. Videre er selskapet under den oppfatning av at utskiftning av ledninger og stikkontakter kan betegnes som "noe elektrisk arbeid". Selger har ikke gjort noen større inngrep i det elektriske anlegget, gamle kurser er beholdt. Viser til at det elektriske anlegget for øvrig er fra boligens byggeår og har oppnådd forventet levetid.*

*Selskapet kan på denne bakgrunn ikke se at det er sannsynliggjort at selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger i forbindelse med salget.*

*Videre er selskapet under den oppfatning at det reklamerte forhold ikke ville egnet seg til å virke inn på avtalen, jfr avhl § 3-7, 2.pkt og 3-8, 2.ledd. Kjøperne har godtatt en risiko ved å kjøpe en bolig med et elektrisk anlegg som har oppnådd forventet levetid. Videre var de opplyst om at noe arbeid var gjort av selger selv.*

*For det tilfellet KFE kommer til at det reklamerte forhold utgjør en mangel etter avhendingsloven ber vi KFE ta stilling til utmåling av prisavslaget."*

Help Forsikring AS oversendte merknader i saken til KFE i brev datert 18.09.2013 (**bilag 19**). Av kjøpers brev hitsettes:

*"... Vi er enige i Sekretariatets anbefaling og vår klage opprettholdes. Vi ønsker imidlertid å komme med enkelte kommentarer til Protector's klage.*

*Det er korrekt som Protector anfører, at selger ikke mottok noe direkte spørsmål fra kjøper vedrørende det elektriske, dette ble formidlet gjennom megler.*

*Protector viser til at det elektriske anlegget er fra boligens byggeår og har oppnådd forventet levetid. Vi kan ikke se at dette kan vektlegges da feilene som det reklameres over kun knytter seg til nyere deler av anlegget. Det vises til fagkyndig vurdering fra Selfors Installasjon AS...*

*... Protector viser også til kjøpers undersøkelsesplikt. Vi kan ikke se at dette heller får betydning for saken all den tid selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt.*

*Det vises for øvrig til vår klage av 07. august 2013."*

\*\*\*

# KFE

---

## Klagenemnda For Eierskifteforsikring

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt ufaglærte arbeider ved elektrisk anlegg utgjør mangel etter avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

